

### Provisionen für Kaufverträge in Irland

Kauf	Verkäufer	Käufer
Provision in Prozent des Kaufpreises im städtischen Bereich	2%	-
im ländlichen Bereich	3 - 3½%	-

### Provisionen für Mietverträge in Irland

Miete	Vermieter	Mieter
Provision in % des Jahresmietzinses	6,25%	

## 4.3. Zusammenfassende Darstellung der Provisionen

Die länderweise Übersicht zeigt, daß trotz der nur mehr in wenigen Ländern bestehenden gesetzlichen Preisregelung für Maklerprovisionen die in Österreich zulässigen und auch weithin üblichen Provisionen für die Vermittlung von Wohnraum deutlich höher sind als in vergleichbaren Staaten.<sup>41</sup>

Die folgenden Übersichten über Höchst- bzw Vergleichsprovisionen versuchen eine Zusammenfassung der wesentlichsten und für die Praxis bedeutendsten Eckdaten. Bei den darin genannten Provisionssätzen handelt es sich um die nach Auskunft der befragten Konsumenten- und Maklerorganisationen in der Praxis gebräuchlichsten Beträge. Die Tabellen dienen zur allgemeinen Orientierung, wie sich die österreichische Situation im Vergleich mit anderen europäischen Staaten darstellt, die darin angegebenen Zahlen sind aber jedenfalls im Zusammenhang mit den Erläuterungen bzw den Ausführungen der vorigen Abschnitte zu sehen. Eine Beurteilung von Einzelfällen kann daraus nicht unbedingt abgeleitet werden; in jenen Ländern, in denen keine Höchstgrenzen bestehen (bei der Vermittlung von Kaufverträgen also in allen Ländern mit Ausnahme von Österreich), sind Abweichungen auch nach oben in bestimmten Fällen möglich.

---

<sup>41</sup>Für einige Länder wurde dies auch bereits in einer Broschüre des Wirtschaftsförderungsinstituts der Handelskammer - wenngleich vorrangig für Geschäftsräumlichkeiten - aus dem Jahr 1990 dargelegt („EG-Informationen für Immobilientreuhänder“, Schriftenreihe des WFI Nr. 204).

**Übersicht: Provisionen für die Vermittlung von Mietverträgen (exkl Ust)  
(in Prozent der Jahresbruttomiete)**

	Vermieter	Mieter
Österreich <sup>1)</sup>	22,7%	22,7%
Schweiz <sup>2)</sup>	7 - 10%	3 - 6,25%
Italien	2 - 10%	2 - 5%
Niederlande	6 - 8%	-
Vereinigtes Königreich	8 - 12%	-
Dänemark	5 - 7,5%	5 - 7,5%
Schweden	-	1.900 ATS
Norwegen <sup>3)</sup>	-	-
Finnland	-	8,33%
Deutschland <sup>4)</sup>	-	13,3%
Belgien	8,33 - 12,5%	-
Frankreich	4 - 5%	4 - 5%
Griechenland	4,17 - 6%	4,17 - 6%
Luxemburg	4,17%	4,17%
Irland	6,25%	-

<sup>1)</sup>3 Bruttomonatsmieten im Sinne des § 24 IMV, also unter Außerachtlassung der auf die Miete entfallenden Umsatzsteuer, daher nicht 25%, sondern 22,7%.

<sup>2)</sup>Nur wenn - was unüblich ist - beide Seiten Makler beauftragen; die ausgewiesenen Provisionsätze für Vermieter- bzw Mieterseite betreffen daher verschiedene Makler!

<sup>3)</sup>Die Einschaltung von Maklern zur Vermittlung von Mietwohnungen ist nicht gebräuchlich.

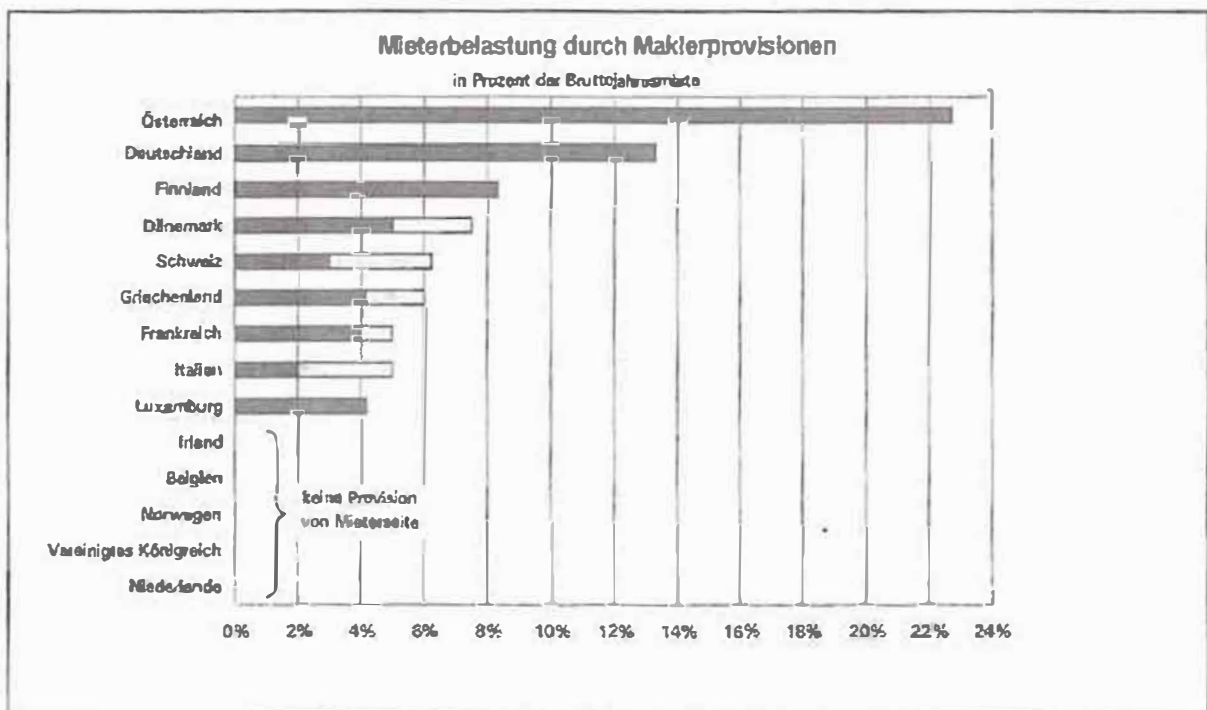
<sup>4)</sup>Die Bemessungsgrundlage nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz ist die Netto-Kal:miere; um einen Vergleich zu ermöglichen, wurde hier von einer Betriebskostenbelastung in der Höhe von rund 20% des Nettomietzinses ausgegangen.

**Erläuterungen zur Tabelle**

- Die Tabelle weist die üblicherweise für unbefristete oder mehrjährig befristete Mietverträge verlangten und bezahlten Provisionen aus.
- Die Beträge verstehen sich jeweils exklusive der nach den nationalen Bestimmungen auf die Maklerprovision entfallenden Umsatzsteuer (die im Bereich zwischen 15 und 25% liegt).
- In jenen Ländern, bei denen eine Verpflichtung zur Provisionszahlung nur entweder bei Vermieter Mieter eingetragen ist, handelt es sich um die übliche Verteilung der Zahlungspflicht, die in der Regel mit der Auftragserteilung korrespondiert. So bedeutet etwa die Eintragung zu den Niederlanden, daß dort in der Regel der Vermieter den Auftrag erteilt und für die Provision zahlungspflichtig ist. Es ist jedoch zulässig, wenngleich seltener, daß auch der Mieter einen Makler beauftragt; in diesem Fall träge ihn die Zahlungspflicht für die Provision.
- Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Provision ist in der Regel der für die vermittelte Wohnung zu bezahlende Mietzins; die direkt an den Vermieter oder dessen Verwalter zu entrichtenden Betriebskosten (bzw Betriebskosten-Akonti) sind Teil der Bemessungsgrundlage (außer in Deutschland); sofern für den Mietzins Umsatzsteuer zu zahlen ist, wird meist auch die Umsatzsteuer in die Bemessungsgrundlage einbezogen (außer in Österreich). Eine genaue Ab-

grenzung der Bemessungsgrundlage gibt es jedoch nur in jenen Ländern, in denen Höchstgrenzen verbindlich festgelegt sind.

- Für die Länder, in denen Höchstgrenzen festgelegt sind (Deutschland, Österreich, Luxemburg und Schweden) wurden diese Höchstgrenzen in die Tabelle übernommen, da nach den Erfahrungen der Konsumentenorganisationen die Höchstsätze in der Regel gegenüber den Wohnungssuchenden durchaus ausgeschöpft werden (Selbst wenn man übrigens für Österreich annehmen würde, daß bei einem substantiellen Teil von Vermittlungen nicht drei, sondern „nur“ 2 Bruttomonatsmieten an Provision vom Mieter verlangt würden, läge Österreich damit noch an der Spitze der verglichenen Länder).
- Die Tabelle gibt keine Auskunft darüber, wie häufig die Einschaltung von Maklern bei der Vermittlung von Mietwohnungen ist. Ähnlich wie in Österreich kommt auch in Deutschland, Schweden, Finnland oder den Niederlanden bei der Vermittlung von Sozialwohnungen im weiteren Sinn (in Österreich insbesondere auch im gemeinnützigen Bereich) praktisch kein Makler zum Einsatz; in Norwegen ist die Beschäftigung eines Maklers im gesamten Mietwohnungsbereich überhaupt eine äußerst rare Ausnahme.



In der Grafik wird die Bandbreite der von Wohnungssuchenden zu entrichtenden Provisionen für die Vermittlung von Mietwohnungen besonders deutlich:<sup>42</sup>

<sup>42</sup>Siehe auch dazu die Erläuterungen auf der vorigen Seite bzw. im vorangegangenen Abschnitt. In das Diagramm wurde Schweden, wo eine - unabhängig vom jeweiligen Mietzins - betraglich fixierte Höchstgrenze mit umgerechnet rund 1.900 ATS festgelegt wurde, nicht aufgenommen; dieser Betrag entspricht aber jedenfalls einem Betrag von deutlich weniger als 2% einer durchschnittlichen Bruttojahresmiete für eine 70m<sup>2</sup>-Wohnung in Stockholm.

Bei der Vermittlung von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern sind die Unterschiede in der Provisionshöhe geringer als bei der Vermittlung von Mietverträgen. Dennoch zeigt sich auch hier, daß in den allermeisten anderen Ländern die Provisionsbelastung des Käufers deutlich niedriger als in Österreich ist. Ökonomisch macht es beim Verkauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern (für den es ja generell keinerlei Preisbildungsbestimmungen gibt) letztlich wenig Unterschied, wer von den Vertragsparteien des Kaufvertrages Schuldner der Provision ist; daher ist in diesem Bereich die insgesamt - von beiden Vertragspartnern - zu entrichtende Gesamtprovision besonders zu beachten.

Außer in Österreich besteht in keinem anderen der verglichenen Länder eine verbindliche allgemeine Höchstgrenze bei der Vermittlung von Kaufverträgen. In die Tabelle und die folgenden Diagramme wurde für Österreich die Höchstgrenze nach der Immobilienmaklerverordnung aufgenommen, die jedenfalls auf Nachfragerseite auch überwiegend verlangt wird.

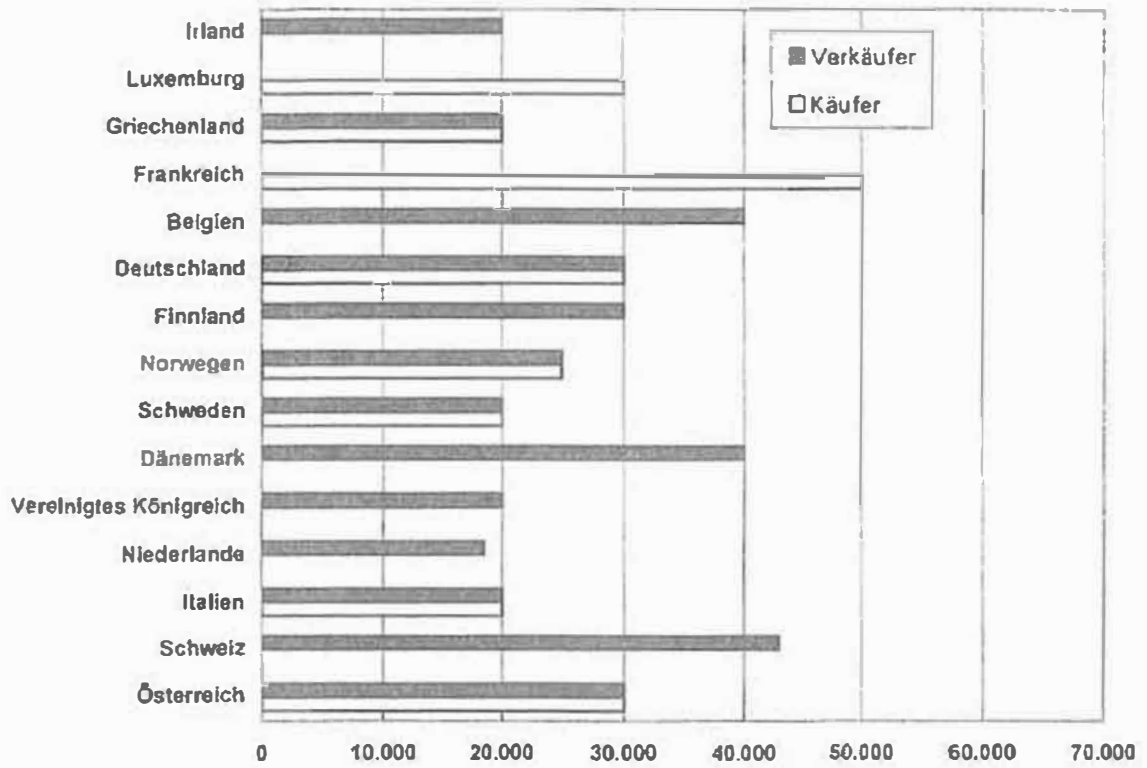
#### Übersicht: Provisionen für die Vermittlung von Kaufverträgen

	Verkäufer	Käufer
Österreich	3 - 4%	3 - 4%
Schweiz	2,5 - 3%	-
Italien	2 - 5%	1 - 2,5%
Niederlande	1,5 - 2,25%	-
Vereinigtes Königreich	1 - 3,5%	1 - 1,5%
Dänemark	3 - 5%	-
Schweden	1,5 - 2%	1,5 - 2%
Norwegen	2,5%	2,5%
Finnland	1,5 - 5%	-
Deutschland	3%	3%
Belgien	3 - 5 %, mind. 27.000 ATS	
Frankreich	-	5 - 15%
Griechenland	2%	2%
Luxemburg	-	3% mind. 5.100 ATS
Irland	2 - 3½ %	-

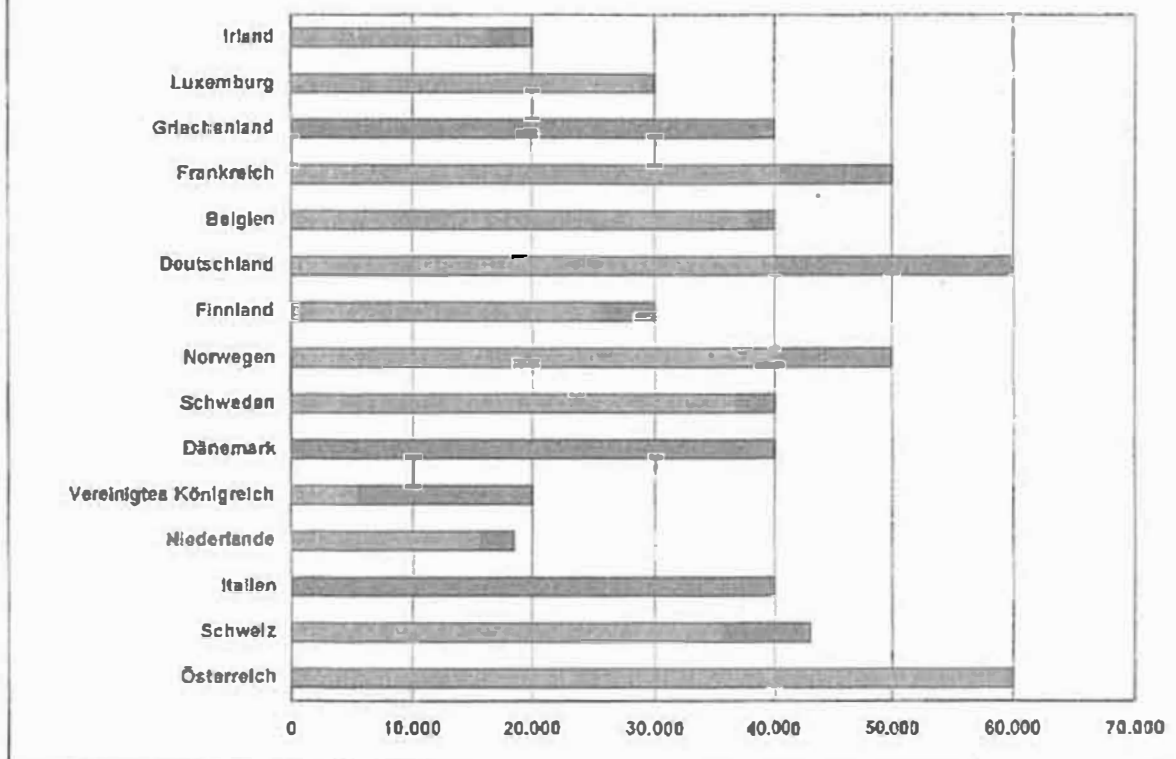
Die folgenden Diagramme zeigen für zwei Beispiele (Kaufpreis für eine Eigentumswohnung 1 Mio ATS und 2,5 Mio ATS) die konkreten Beträge, die sich bei Anwendung der in den einzelnen Ländern in diesem Bereich am weitesten verbreiteten Provisionssätze ergeben. Alle Beträge verstehen sich wiederum netto (ohne Umsatzsteuer für die Maklerprovision) in Schilling.



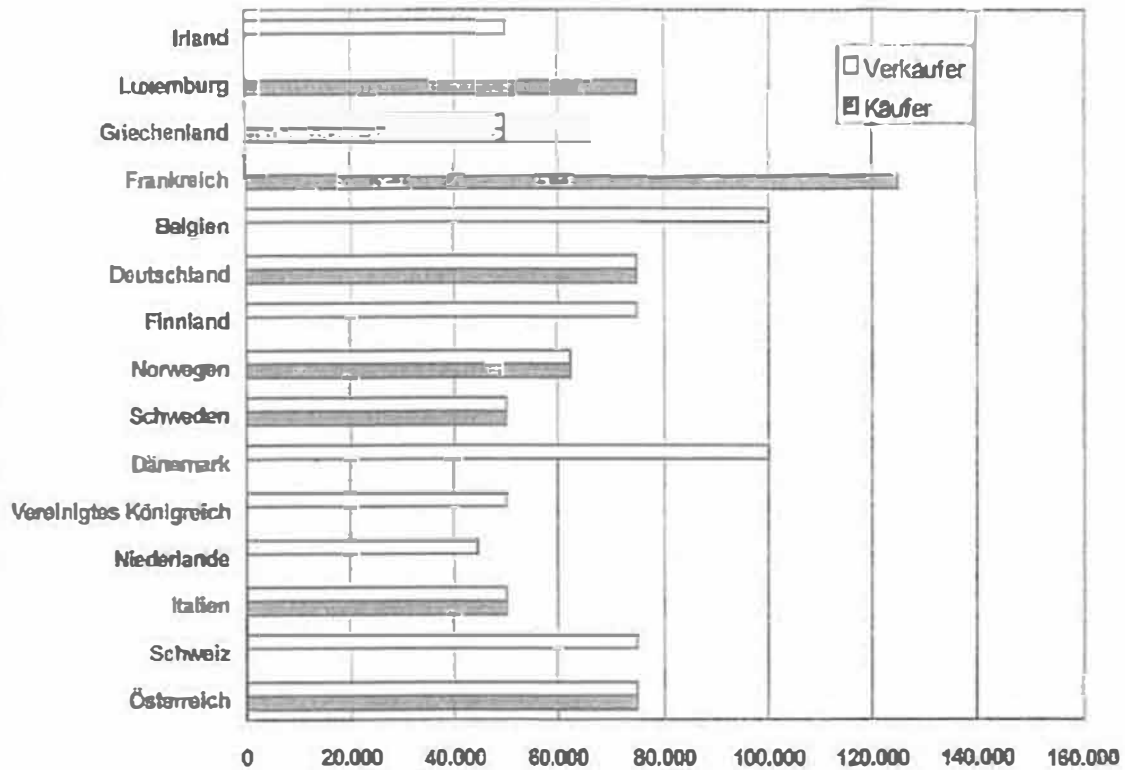
**Provisionen für die Vermittlung einer Eigentumswohnung  
(Kaufpreis 1 Mio ATS)**



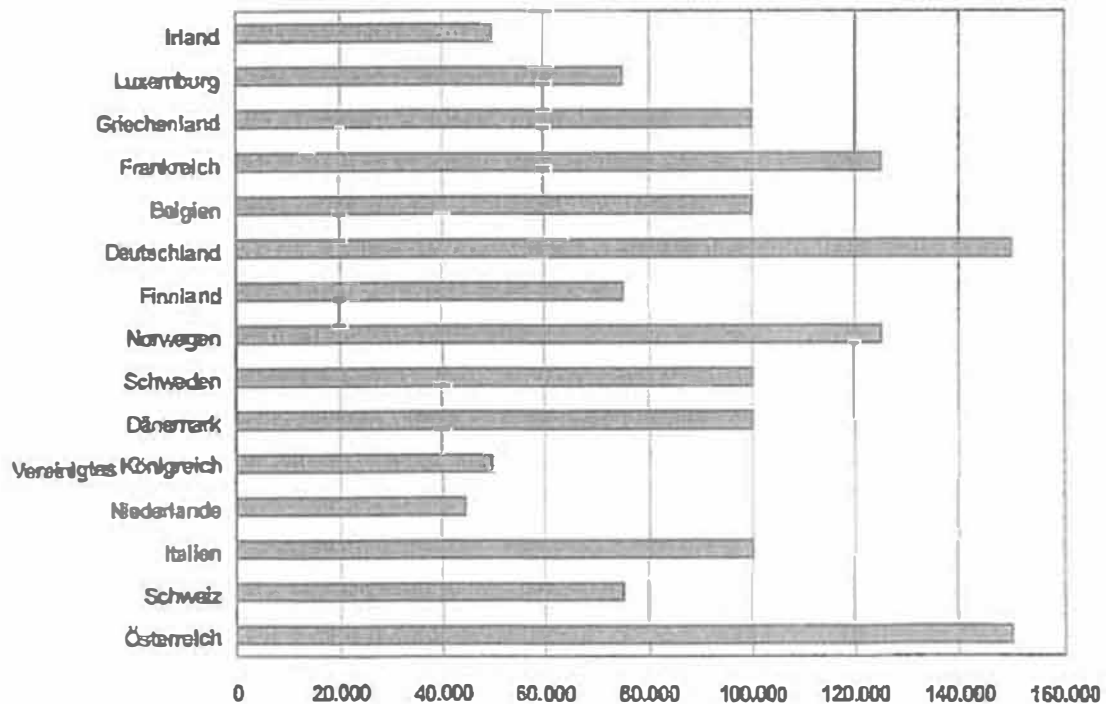
**Gesamtprovision (Käufer und Verkäufer zusammen) für die Vermittlung einer  
Eigentumswohnung (Kaufpreis 1 Mio ATS)**



Provision für die Vermittlung einer Eigentumswohnung  
(Kaufpreis 2,5 Mio ATS)



Gesamtprovision (Käufer und Verkäufer zusammen) für die Vermittlung einer  
Eigentumswohnung (Kaufpreis 2,5 Mio ATS)



#### 4.3.1. Zur Problematik von Ländervergleichen

Die Auflistung und Gegenüberstellung von Beträgen oder Prozentsätzen bietet eine Orientierung über die Bandbreiten, in denen sich die in den verglichenen Ländern üblichen Provisionen für Immobilienmakler bei Wohnungsvermittlungen bewegen. Freilich kann man mit dieser Reduktion auf das reine Zahlengerüst den in der Praxis vielfältigen Fallkonstellationen kaum gerecht werden, und so sind solche Gegenüberstellungen auch kritischen Einwänden ausgesetzt. Tatsächlich lassen sich natürlich nicht alle Rahmenbedingungen tabellarisch erfassen; die nationalen Wohnungsmärkte sind in Europa weiterhin höchst unterschiedlich und auch das Tätigkeitsprofil der Makler ist in manchen Punkten durchaus differenziert.

In diesem Sinn kann die Gegenüberstellung der Beträge bzw. Prozentsätze auch nicht als allgemein für jeden Einzelfall gültiger „Preisvergleich“ verstanden werden. Wohl aber ermöglicht diese Aufstellung eine Art Standortbestimmung, gewissermaßen ein „benchmarking“, für den österreichischen Markt. Dabei geht es weniger um konkrete Schillingdifferenzen bei einzelnen Provisionsbeträgen, sondern um die Einschätzung, in welcher Relation die Provisionen in Österreich zu jenen in den verglichenen europäischen Staaten liegen. Gerade diese Relation wurde aus den vorangegangenen Übersichten deutlich, und so stellt sich die Frage, wieweit verschiedene Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes oder der Maklertätigkeit die deutlichen Differenzen zu erklären vermögen.

Der unterschiedliche nationale Wohnungsmarkt ist als Erklärungsansatz nicht überzeugend: der in Österreich vergleichsweise hohe Anteil an „Sozialwohnungen“ im weiteren Sinne (Gemeinnützige Bauvereinigungen und kommunale Wohnbauträger), die der Vermittlung durch Makler so gut wie gänzlich entzogen sind, kann wohl kaum zur Begründung für die hohen Provisionen im nichtgeförderten Bereich herangezogen werden. Auch in jenen Ländern, die ebenfalls einen hohen Anteil an „Sozialwohnungen“ aufweisen (etwa in den Niederlanden, dem Vereinigten Königreich, den nordischen Staaten und auch Deutschland), sind die Provisionen niedriger als in Österreich.

Das Preisniveau der vermittelten Wohnungen stellt ebenfalls keine hinreichende Erklärung für die festgestellten Provisionsdifferenziale dar. Es läßt sich nicht behaupten, daß die Provisionssätze durch ein besonders niedriges Mietzinsniveau in Österreich gerechtfertigt wären, bei dem es - aufgrund der Anknüpfung der Provisionen an den Mietzins - den Maklern erst durch relativ hohe Provisionssätze möglich wäre, angemessene Erträge zu erzielen. Abgesehen von dem auch in Österreich steigenden Anteil an nicht mietzinsgeregelten Wohnungen sind etwa in den Niederlanden, Frankreich und Deutschland durchaus in den Auswirkungen vergleichbare Mietzinsbegrenzungen gesetzlich festgelegt, ohne daß sich das in entsprechend höheren Provisionen niederschlägt. So läßt sich einfach zeigen, daß in Österreich auch bei „Richtwertwohnungen“ Provisionen lukriert werden können,

die deutlich über den Provisionen bei ähnlichen Wohnungen etwa in einer auch vom Wohnungsbestand her vergleichbaren Stadt wie Berlin liegen.

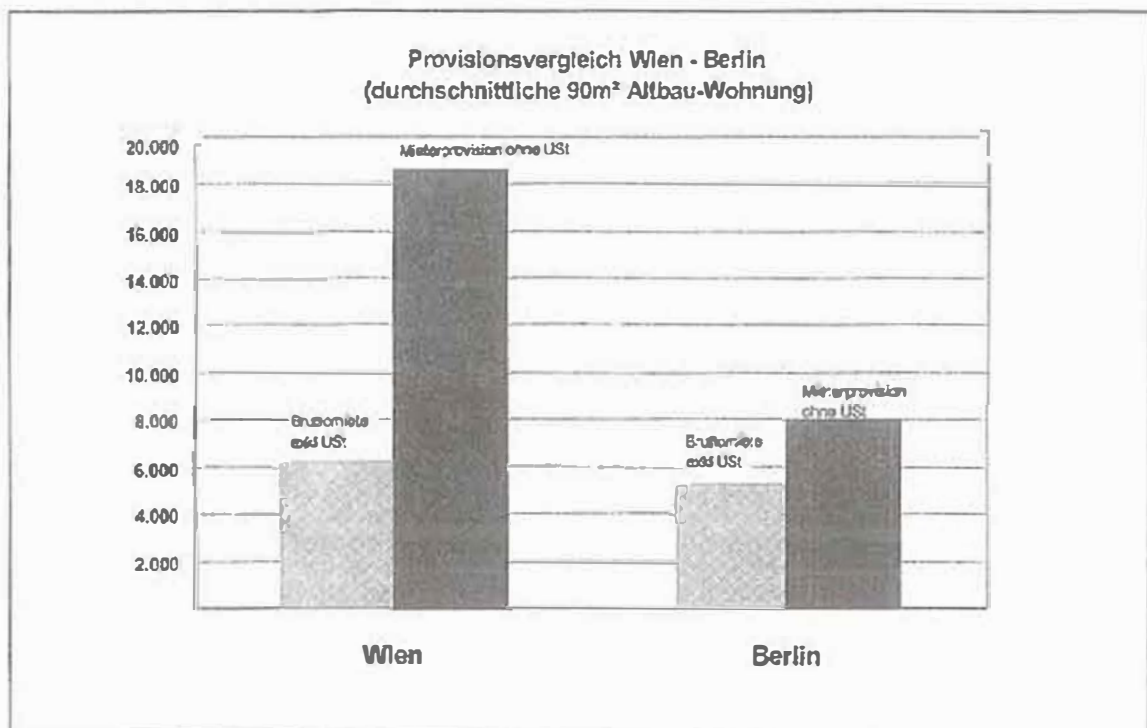
Nimmt man etwa den Richtwertmietzins von 53,90 S für Wien, ohne weitere Zuschläge (also insbesondere ohne Lagezuschlag oder spezielle Ausstattungsdetails), so ergibt sich bei einer Wohnung von 90m<sup>2</sup> ein Mietzins von 4.851,- S netto. Bei Betriebskosten von rund 15 S pro Quadratmeter Wohnnutzfläche ergibt sich ein Betrag von rund 6.200,- S (ohne Umsatzsteuer), der als Bruttomietzins im Sinne des § 24 IMV der Provisionsberechnung zugrundegelegt ist. Die vom Mieter verlangte Provision für die Vermittlung eines derartigen Mietvertrages darf daher höchstens 18.600,- S betragen (zuzüglich 20% USt).

In Berlin beträgt nach dem letztvorliegenden Mietspiegel für das Jahr 1996 der Mietzins für eine vergleichbare Wohnung (90m<sup>2</sup>, mittlere Wohnlage, mit Zentralheizung, Bad und WC in der Wohnung, Bauperiode 1919-1949) 8,34 DM. Dieser Betrag ist die Brutto-Kaltmiete, darunter versteht man den reinen Mietzins ohne Kosten für Heizung und Warmwasser, jedoch inklusive der (sonstigen) Betriebskosten. Wird über diese Kosten gesondert abgerechnet, dürfen sie nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz der Berechnung der Provision nicht zugrundegelegt werden. Nach dem Berliner Mietspiegel würden diese sogenannten „kalten Betriebskosten“ etwas über 2,- DM pro Quadratmeter Wohnnutzfläche betragen, somit wäre die Netto-Kaltmiete rund 6,30 DM. Für eine Wohnung von 90m<sup>2</sup> ergäbe dies einen Netto-Kaltnietzins von 567 DM (umgerechnet zum Devisenmittelkurs knapp unter 4.000,- S). Legt man diesen Betrag der Provisionsberechnung nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz zugrunde, so ergibt sich eine Provision von umgerechnet rund 8.000 S (zuzüglich 15% MwSt), also weniger als die Hälfte jenes Betrags, der in Österreich für eine „Richtwertwohnung“ verlangt werden darf.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup>Selbst wenn über die Betriebskosten nicht gesondert abgerechnet wird und sie daher auch nach deutschem Recht in die Berechnung einbezogen werden dürfen, ergibt sich eine Provision von umgerechnet rund 10.500 S und damit noch immer gut 8.000 S weniger als bei einer vergleichbaren Wiener Wohnung.





Auch für die Niederlande ergäbe sich, trotz sukzessiver Liberalisierung des Mietkontrollregimes, für eine vergleichbare Wohnung eine deutlich niedrigere Provision. Sofern - was an sich unüblich ist - der Mieter als Auftraggeber auftritt, würde er bei einer vergleichbaren Wohnung in Amsterdam, für die derzeit eine Inklusivmiete von rund 1.500 hfl (umgerechnet rund 9.360 S) marktüblich ist, eine Provision in der Höhe von 6% des Jahresmietzinseszins bezahlen: das ergibt rund 6.270 S. Derartige Beispiele lassen sich ebenso für weitere Länder fortführen, für Frankreich etwa genauso wie für Italien - Resümee: auch in Staaten, wo es gesetzliche Mietzinsbegrenzungen gibt, sind die Provisionen für die Vermittlung von Mietverträgen deutlich unter den österreichischen Ansätzen.

Die Argumentation mit dem angeblich niedrigen Mietzinsniveau in Österreich läßt sich auch auf andere Weise einfach entkräften: Makler in anderen europäischen Staaten können selbst an der Vermittlung einer nicht mietzinsgeregelten Wohnung weniger verdienen als österreichische Makler an der Vermittlung einer Wohnung, für die die Beschränkungen des Richtwertmietzinseszinses gelten. Zudem ist darauf hinzuweisen, daß auch beim Kauf von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern - für den ja keine gesetzlichen Kaufpreisbegrenzungen bestehen - die für die Vermittlung verlangten Provisionen in Österreich in der Regel über den Beträgen in anderen Ländern liegen.

Gelegentlich wird bei Provisionsvergleichen auch eingewandt, daß die Gegenüberstellung von Höchstgrenzen (Österreich) einerseits und marktüblichen Sätzen in

Ländern ohne Provisionsbegrenzung eine Verzerrung darstelle. Dem ist entgegenzuhalten, daß nach den Erfahrungen der Konsumenten- und Mieterorganisationen in Österreich die Höchstgrenzen in der überwiegenden Zahl der Fälle ausgeschöpft werden, soweit es um den hier relevanten Marktbereich geht (Wohnungsnachfrage im „Normalbereich“, also außerhalb des Luxussegments). Abweichungen von den Höchstgrenzen sind zwar auf Abgeberseite festzustellen, für den Wohnungsnachfrager sind niedrigere Provisionsbeträge jedoch höchst selten. Für die Nachfrageseite aber ist festzuhalten, daß die Höchstbeträge tatsächlich weithin mit den marktüblichen Sätzen ident sind.

Das System der (ausschließlichen) Erfolgsprovisionen - in Österreich mit dem Maklergesetz normiert - wird auch manchmal als „preistreibend“ für die Provisionen angesehen. Da es den Maklern nicht möglich ist, im Falle nicht erfolgreicher Vermittlungen den dafür eingegangenen Aufwand zu lukrieren, sei es erforderlich, daß die Erfolgsprovisionen entsprechend höher sind. Nun trifft es zwar zu, daß in manchen Ländern (insbesondere Vereinigtes Königreich, Niederlande, in beschränktem Maße auch in Deutschland) die Vereinbarung von (konkreten) Aufwandsersatzes zulässig ist; nach Auskunft der befragten Konsumenten- und Maklerorganisationen ist dies auf Nachfragerseite jedoch tatsächlich nur selten und in besonderen Ausnahmefällen (für die auch in Österreich nach § 9 MaklerG die Vereinbarung eines Ersatzes für Aufwendungen zulässig ist). Es trifft keinesfalls zu, daß die gelegentlichen erfolgsunabhängigen Vergütungen in anderen Ländern das Gesamtbild der Provisionen auf Nachfragerseite nennenswert beeinflussen.

Abweichungen im Tätigkeitsprofil sind von Land zu Land durchaus gegeben; so erklärt sich auch die vergleichsweise hohe Provision des Maklers in Frankreich für die Vermittlung von Kaufverträgen zumindest zum Teil auch aus der intensiveren Involvierung in die Errichtung der für die Transaktion notwendigen Dokumente und Verträge. Die unterschiedliche Intensität des Tätigwerdens könnte grundsätzlich durchaus eine Differenzierung im Hinblick auf den Provisionsanspruch rechtfertigen - allerdings würde dies gerade eben für eine Reduzierung der Provisionen sprechen. Denn nach § 6 Abs 2 MaklerG ist für den Provisionsanspruch des Immobilienmaklers in Österreich aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs im Zweifel die bloße Namhaftmachung der Geschäftsgelegenheit ausreichend. Der österreichische Makler ist also, zur Sicherung seines Provisionsanspruchs, gerade nicht verpflichtet, mehr zu tun, als die Gelegenheit zum Vertragsabschluß bekanntzugeben.